



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

17/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. STEFANO SALES

CUSTODE:

AVV. DE FRANCO LUIGI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/05/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

LEONARDO APORTONE

CF: PRTL RD57S21H822T

con studio in SAN DONACI (BR) via Tunisi N° 44

telefono: 3791897436

email: apocen@gmail.com

PEC: leonardo.aportone@pec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 17/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a SAN MICHELE SALENTINO VIA PIETRO LORENZETTI 4, della superficie commerciale di **284,53** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'APPARTAMENTO SI SVILUPPA AL PIANO PRIMO, L'ACCESSO AVVIENE DA PIAZZALE COMUNE AL PIANO TERRENO, ATTRAVERSO VANO SCALA COMUNE CHE RAGGIUNGE IL PIANO PRIMO.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PRIMO, ha un'altezza interna di MT 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 768 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 12 vani, rendita 774,69 Euro, indirizzo catastale: VIA PIETRO LORENZETTI N° 4, piano: PRIMO, intestato a *** DATO OSCURATO ***

LA CONSISTENZA RELATIVA AL FOGLIO 2 PARTICELLA 768 SUB 21 E' RIFERITA AL VANO SCALA CHE CATASTALMENTE RISULTA BENE COMUNE NON CENSIBILE - PARTITA SPECIALE A

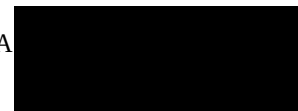
L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2001.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	284,53 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 202.424,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 172.000,00
Data della valutazione:	11/05/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
GLI IMMOBILI PIGNORATI ATTUALMENTE SONO OCCUPATI DALLA MARIELLA



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, registrata il 02/08/2019 a BRINDISI ai nn. 1698, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO EMESSO DAL TRIBUNALE DI PERUGIA IL 20/02/ 2016 REP. 2552/2016.

Importo ipoteca: 110000.

VEDI RELAZIONE NOTARILE ALLEGATA AGLI ATTI DI CAUSA

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 21/02/2022 a BRINDISI ai nn. 2548, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

VEDI RELAZIONE NOTARILE ALLEGATA AGLI ATTI DI CAUSA

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di DECRETO DEL TRIBUNALE DI BRINDISI PROC. RG 1607/2013, con atto stipulato il 23/12/2013, trascritto il 11/04/2014 a BRINDISI ai nn. 4423.

SECONDO LA CERTIFICAZIONE NOTARILE ALLEGATA AGLI ATTI DI CAUSA, REDATTA DAL NOTAIO FRANCESCO SIMONI DA PERUGIA , IL TRIBUNALE DI PERUGIA HA DICHIARATO L'INEFFICACIA TANTO DELL'ATTO AMBROSI DEL 27/12/2012 TRASCRITTO A BRINDISI IL GIORNO 11/01/2013, QUANTO DEL TRASFERIMENTO IMMOBILIARE RELATIVO ALLA SEPARAZIONE CONSENSUALE COME DA DECRETO DI OMOLOGAZIONE DEL 23/12/2013. VEDASI IN DETTAGLIO RELAZIONE NOTARILE ALLEGATA AGLI ATTI DICAUSA.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di DECRETO DEL TRIBUNALE DI BRINDISI PROC. RG 1607/2013, con atto stipulato il 23/12/2013, trascritto il 11/04/2014 a BRINDISI ai nn. 4423.

SECONDO LA CERTIFICAZIONE NOTARILE ALLEGATA AGLI ATTI DI CAUSA, REDATTA

DAL NOTAIO FRANCESCO SIMONI DA PERUGIA , IL TRIBUNALE DI PERUGIA HA DICHIARATO L'INEFFICACIA TANTO DELL'ATTO AMBROSI DEL 27/12/2012 TRASCRITTO A BRINDISI IL GIORNO 11/01/2013, QUANTO DEL TRASFERIMENTO IMMOBILIARE RELATIVO ALLA SEPARAZIONE CONSENSUALE COME DA DECRETO DI OMOLOGAZIONE DEL 23/12/2013. VEDASI IN DETTAGLIO RELAZIONE NOTARILE ALLEGATA AGLI ATTI DICAUSA.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

VARIANTE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA N° 39 DEL 21/05/1997 N. **32**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DEL FABBRICATO IN PIANO INTERRATO, PIANO TERRA E RIALZO NONCHE' SOPRAELEVAZIONE AL PIANO PRIMO E SECONDO AD USO RESIDENZIALE, presentata il 11/05/2001 con il n. PROT. N. 3361/01 di protocollo, rilasciata il 10/08/2001 con il n. 32 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera DELIBERAZIONE CONSILIARE N°3 DEL 19/02/1999, l'immobile ricade in zona C2

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: FUSIONE DI DUE APPARTAMENTI IN UNO, CON DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI, INTERVENTO PRIVO DI TITOLO ABILITATIVO. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- SANZIONE, ONERI COMUNALI E SPESE TECNICHE: €2.500,00

L'immobile risulta .



ELABORAZIONE QUADRI/PIRELLI		Agencia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Brindisi		
Computo in Rettangoli Armonici Denominazione: (ogni piano) Area: Brindisi				R. 232
Foglio n. del Quadro Armonico: Numero: Pagina: 2				Partenza: 100 Tipo: Negativo n. 261
Data: 11/01/2012 a 11/01/2012 Foglio n. del Quadro Armonico:				Documento n. 1000000001 del 07/01/2012 Data: 11/01/2012

PIANO PRIMO

PIANO SECONDO

tecnico incaricato: LEONARDO APORTONE
Pagina 5 di 11

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: PRG)
L'immobile risulta .

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN SAN MICHELE SALENTINO VIA PIETRO LORENZETTI 4

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SAN MICHELE SALENTINO VIA PIETRO LORENZETTI 4, della superficie commerciale di **284,53** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

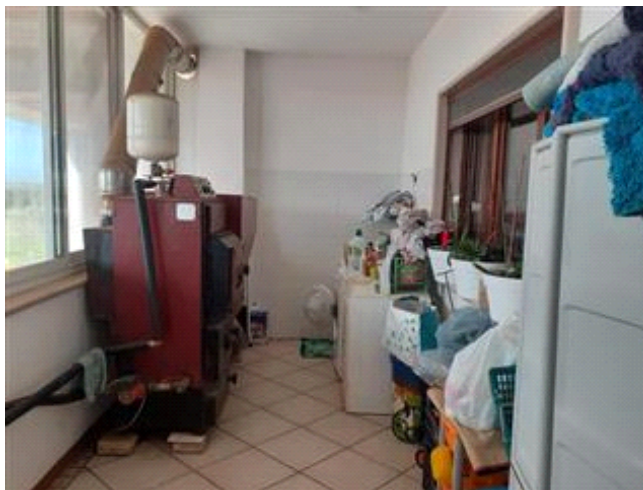
L'APPARTAMENTO SI SVILUPPA AL PIANO PRIMO, L'ACCESSO AVVIENE DA PIAZZALE COMUNE AL PIANO TERRENO, ATTRAVERSO VANO SCALA COMUNE CHE RAGGIUNGE IL PIANO PRIMO.

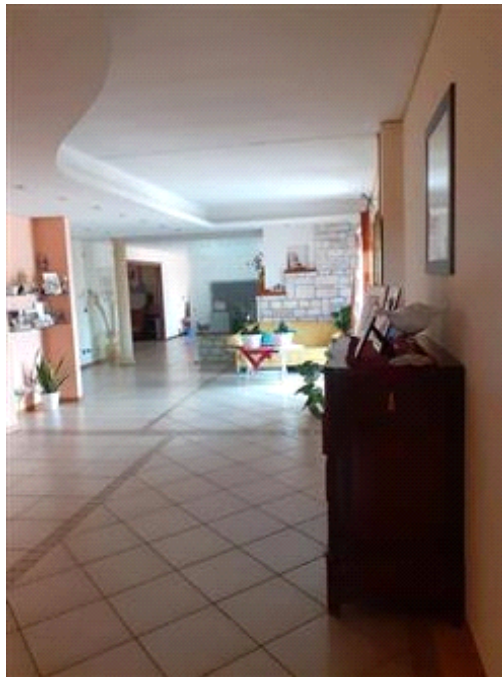
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PRIMO, ha un'altezza interna di MT 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 768 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 12 vani, rendita 774,69 Euro, indirizzo catastale: VIA PIETRO LORENZETTI N° 4, piano: PRIMO, intestato a *** DATO OSCURATO ***

LA CONSISTENZA RELATIVA AL FOGLIO 2 PARTICELLA 768 SUB 21 E' RIFERITA AL VANO SCALA CHE CATASTALMENTE RISULTA BENE COMUNE NON CENSIBILE - PARTITA SPECIALE A

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2001.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

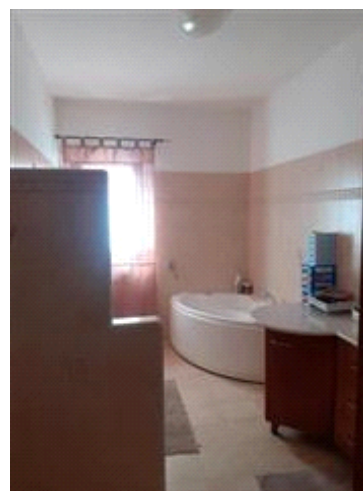
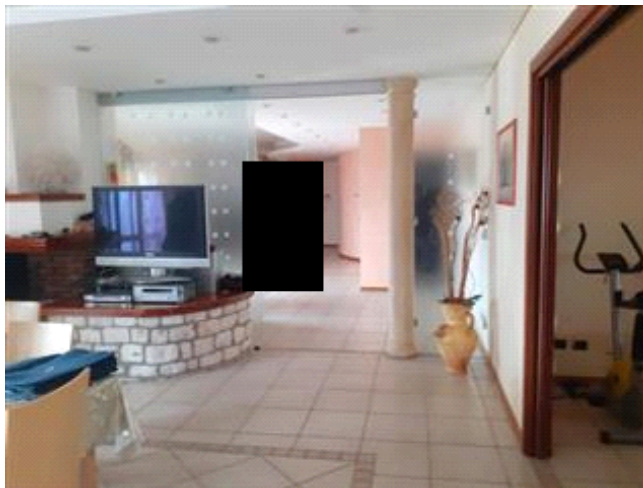
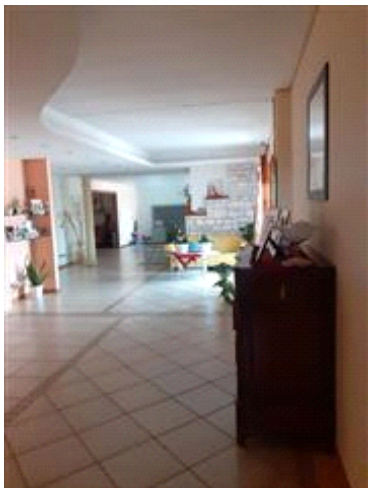
QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'APPARTAMENTO SI SVILUPPA AL PIANO PRIMO, L'ACCESSO AVVIENE DA PIAZZALE COMUNE AL PIANO TERRENO, ATTRAVERSO VANO SCALA COMUNE CHE RAGGIUNGE IL PIANO PRIMO, CATASTALMENTE INDIVIDUATO AL FOGLIO 2 PARTICELLA 768 SUB 21 - BENE COMUNE NON CENSIBILE-PARTITA SPECIALE A. LA SUPERFICIE COPERTA TOTALE E' DI MQ 277 CON AMPIA TERRAZZA DI MQ 79,00; LA SUPERFICIE COMMERCIALE E' DI MQ 284,53. L'UNITÀ IMMOBILIARE È COMPOSTA DA INGRESSO, AMPIA SALA, DISIMPEGNO, N. 3 CAMERE DA LETTO, BAGNO, WC, N. 2 RIPOSTIGLIO, CUCINA VERANDA ED AMPIA TERRAZZA. I LASTRICI SOLARI SONO D'USO ESCLUSIVO. LA STRUTTURA PORTANTE E' DEL TIPO MISTO, LE COPERTURE SONO COSTITUITE DA SOLAI PIANI IN LATERO-CEMENTO REGOLARMENTE IMPERMEABILIZZATE CON LASTRICATO SOLARE IN LASTRE DI CURSI. GLI INTONACI SONO DEL TIPO LISCIO A CIVILE FINITI CON PITTURE ACRILICHE, GLI INFISSI INTERNI SONO COSTITUITI DA BUSSOLE IN LEGNO, I SERRAMENTI ESTERNI SONO COSTITUITI DA PROFILATI IN ALLUMINIO DOTATI DI VETROCAMERA E TAPPARELLE IN

PVC REGOLARMENTE DOTATI DI FERRAMENTA D'USO, IL BAGNO ED IL W.C. PRESENTANO LE PARETI RIVESTITE CON PIASTRELLE IN CERAMICA PER UN'ALTEZZA DI ML 2,50; I PAVIMENTI SONO COSTITUITI DA CERAMICHE. L'IMMOBILE E' DOTATO DI IMPIANTI IDRICO-FOGNANTE, ELETTRICO E DI RISCALDAMENTO. NON SI EVINCE CERTIFICAZIONE ATTESTANTE LA CONFORMITA' AL D.M. 37/2008

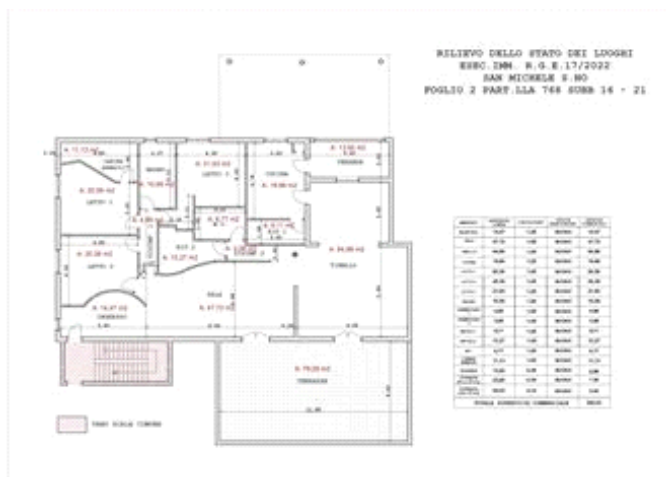


CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
SUPERFICIE COMMERCIALE APPARTAMENTO	284,53	x	100 %	=	284,53
Totale:	284,53				284,53



RILIEVO DELLO STATO DEI LUOGHI

AMBIENTE	SUPERFICIE LORDA	COEFFICIENTE	STATO DI MANUTENZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE
BURELLO	54,47	1,00	BUONO	54,47
SALA	47,72	1,00	BUONO	47,72
TRIPLIO	64,98	1,00	BUONO	64,98
CUCINA	19,86	1,00	BUONO	19,86
LETTO 1	20,59	1,00	BUONO	20,59
LETTO 2	20,39	1,00	BUONO	20,39
LETTO 3	21,93	1,00	BUONO	21,93
BALNO	10,56	1,00	BUONO	10,56
DISPENSA	4,99	1,00	BUONO	4,99
DISPENSA 2	3,99	1,00	BUONO	3,99
SPURTI	6,11	1,00	BUONO	6,11
SPURTI 2	12,27	1,00	BUONO	12,27
R.C.	6,77	1,00	BUONO	6,77
CABINA ARMORI	11,13	1,00	BUONO	11,13
VERANDA	13,92	0,50	BUONO	6,96
TERRAZZA (area 27 mq)	25,00	0,30	BUONO	7,50
TERRAZZA (area 27 mq)	54,25	0,10	BUONO	5,42
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE:				284,53

TABELLA DI CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

LA VALUTAZIONE VIENE EFFETTUATA CON IL METODO MONOPARAMETRICO IN BASE AL PREZZO MEDIO, MOLTIPLICANDO I METRI QUADRI DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE CON IL VALORE DI ZONA SECONDO LA BANCA DATI O.M.I. DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE, DECURTANDO TALE VALORE DELLA VETUSTA', ONERI E SPESE.

IL PARAMETRO DI RIFERIMENTO O.M.I. RIPOSTA PER TALE ZONA UN VALORE DI MERCATO MINIMO DI € 460 ED UN VALORE MASSIMO DI € 610. LO SCRIVENTE RITIENE OPPORTUNO INCREMENTARE IL VALORE MASSIMO DI RIFERIMENTO IN CONSIDERAZIONE DEL GRADO DI FINITURA E DEI MATERIALI IMPIEGATI.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 284,53 x 800,00 = **227.624,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
VETUSTA' 10%	-22.700,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 204.924,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 204.924,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORI OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE (OMI) AGENZIA DELLE ENTRATE

Le fonti di informazione consultate sono: , osservatori del mercato immobiliare OSSERVATORIO

MERCATO IMMOBILIARE AGENZIA DELLE ENTRATE

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	284,53	0,00	204.924,00	204.924,00
				204.924,00 €	204.924,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'APPARTAMENTO NON PUO' ESSERE COMODAMENTE DIVISIBILE PER L'UNICITA' DEGLI IMPIANTI E SERVIZI, POICHE' TALE IPOTESI COMPORTEREBBE NOTEVOLI SPESE DI ADEGUAMENTO ,DEGLI IMPIANTI, MODIFICHE INTERNE, INTERVENTI EDILIZI VARI DI RIPRISTINO, IL TUTTO RENDEREbbe ANTIECONOMICO TALE SCELTA.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 202.424,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15 %** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 30.363,60**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 60,40**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 172.000,00**

data 11/05/2023

il tecnico incaricato
LEONARDO APORTONE